

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 321

uzatvorená podľa ustanovení Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

Účastníci zmluvy:

Prenajímateľ: **Správa majetku mesta Partizánske, n. o.**
Ul. 29. augusta 1191/51, 958 01 Partizánske
Zastúpená Ing. Jarmilou Machovou, riaditeľkou
IČO: 37 923 145
DIČ: 2022092963
IČ DPH: SK2022092963
Bankové s [redacted]
Číslo účtu [redacted]
Registrácia: Okresný úrad Trenčín, reg. č. OVVS/NO/89-16/2005

Nájomca: **ENVI-SOFT, s. r. o.**
Sídlo: Námestie Mieru 1047/3, 958 01 Partizánske
Zastúpené: Milanom Miške, konateľom
IČO: 36 320 781
DIČ: 2021599305
Bankové s [redacted]
Číslo účtu: [redacted]
Registrácia: Okresný súd Trenčín, Oddiel: Sro, Vložka č. 19316/R

Čl. I.

Predmet a účel nájmu.

1. Prenajímateľ prenecháva v súlade s uzn. MsR v Partizánskom č. 379/VIII/2016/1, nájomcovi do nájmu nebytové priestory o výmere 263,58 m² na Ul. V. Okružná 1072 v Partizánskom, k. ú. Partizánske, parc. č. 4461/2, podľa LV č. 2533, založeného na Okresnom úrade v Partizánskom, katastrálnom odbore.
2. Nájomca je oprávnený priestory uvedené v bode č. 1 užívať na reštauračné a obchodné účely.
3. Prenajaté priestory:

Druh nebytových priestorov:	výmera v m ²	sadzba za m ² /rok	spolu v €
pohostinstvo	79,80	60,-	4 788,-
pohostinstvo	37,73	60,-	2 263,80
sklad potravín	17,15	40,-	686,-
chodba č. 1	7,00	40,-	280,-
sklad pohostinstvo	10,05	40,-	402,-
šatňa	1,54	40,-	61,60
chodba č. 2	11,15	40,-	446,-
predajňa potravín a drogerie	68,40	45,-	3 078,00
chodba k WC	15,72	40,-	628,80
WC + umyváreň zamestnanci	5,60	40,-	224,-

WC muži – zákazníci	5,92	40,-	236,80
WC ženy – zákazníčky	3,52	40,-	140,80
s p o l u :	263,58		13 235,80

Čl. II.

Doba nájmu a spôsob ukončenia nájmu.

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú** od **01. 09. 2016 do 30. 11. 2019**. Platnosť nadobúda dňom jej podpísania oboma zúčastnenými stranami a účinnosť od 01. 09. 2016.
 2. Nájom dohodnutý na dobu určitú končí uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý.
 3. Prenajímateľ aj nájomca môže zmluvu vypovedať pred uplynutím času len za podmienok podľa § 9, bodu č. 2 a 3 Zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
 4. Na základe podmienok výberového konania uskutočneného v novembri 2009, vyhláseného SMM, n. o. Partizánske, má nájomca právo na predĺženie nájmu po uplynutí doby nájmu o ďalších 5 rokov.
 5. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede, ktorá musí byť písomná.
 6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, opravy, rekonštrukcie a prestavby, vykonané so súhlasom prenajímateľa.
 7. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od nájmovej zmluvy, ak nájomca:
 - a/ nevyužíva prenajaté nebytové priestory riadnym spôsobom na dohodnutý účel,
 - b/ užíva nebytové priestory v rozpore s právnymi predpismi,
 - c/ porušuje povinnosti a podmienky, vyplývajúce z nájmovej zmluvy,
 - d/ dal nebytové priestory do podnájmu tretej osobe bez súhlasu Mestskej rady Partizánskom,
 - e/ podstatne zmenil druh stavby, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú,
 - f/ nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
 - g/ nereaguje na písomnosti prenajímateľa (je nečinný)
 - h/ napriek výzve nezaplatil za nájomné a za služby, spojené s užívaním nebytových priestorov v určenej lehote,
 - i/ napriek písomnej výstrahe užíva prenajaté nebytové priestory alebo trpí ich užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí škoda, alebo s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba nebytové priestory vypratať,
 - j/ z dôvodu verejného záujmu,
 - k/ ak nájomca zapríčinil, že nebude vydané niektoré z úradných povolení potrebných k užívaniu nebytových priestorov za účelom nájmu, alebo ak takéto povolenie bude odňaté.
- Odstúpenie musí byť písomné a platné dňom doručenia.

Čl. III.

Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného.

1. Výška nájomného je určená výberovým konaním, uskutočneným v novembri 2009 nasledovne:

- za nebytové priestory slúžiace reštauračným službám: 60,- € (1.807,56 Sk) za m2/rok
- za nebytové priestory využívané ako obchodné priestory: 45,- €/m²/rok
- ostatné priestory (sklady, chodby, WC): 40,- € za m2/rok

Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za nájom nebytových priestorov Uvedených v bode č. I/3 **ročne 13 235,80 €**. Slovom: trinásťtisícdeväťdesiatpäť, 80/100 €.

2. Nájomné je splatné **mesačne** najneskôr do 10. dňa v kalendárnom mesiaci bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa nasledovne:
 - **za január – november: po 1 102,98 €**
 - **za december: 1 103,02 €**Variabilný symbol: **7161790101**
Nájom nehnuteľnosti je podľa § 38 zák. č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty oslobodený od platenia DPH.
3. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť sumu nájomného každoročne o príslušnú mieru inflácie vyhlásenú ŠÚ SR. Takto zmenená cena nájmu sa upraví k 01. aprílu kalendárneho roka na obdobie 12 mesiacov formou písomného dodatku k zmluve.
4. Podľa VZN č. 4/2011 v platnom znení, je nový nájomca povinný zaplatiť depozit v sume 1.300,- €, ktorý bude určený na úhradu nájomného a energií v prípade, že si nájomca nebude plniť povinnosti vyplývajúce mu z nájomnej zmluvy. Pri ukončení nájmu budú tieto finančné prostriedky nájomcovi vrátené po tom, čo sa znížia o prípadné nedoplatky na nájomnom a energiách, alebo o úhrady za prípadné poškodenie prenajatých priestorov.

Čl. IV.

Podmienky nájmu.

1. Nájomca je oprávnený prenechať na základe uzn. MsR v Partizánskom č. 379/VIII/2016/2 do podnájmu COOP Jednota SD Topoľčany nebytové priestory o výmere 88,35 m² na dobu určitú od 1. 9. 2016 – 30. 11. 2019.
2. Nájomca je povinný vyžiadať k vykonaniu stavebných úprav a k umiestneniu reklamy predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa, ktorý však nenahrádza súhlas príslušného stavebného úradu.
3. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie bezpečnostných a požiarnych opatrení a predpisov vzťahujúcich sa na prácu ním vykonávanú, resp. vykonávanú jeho pracovníkmi. V prípade spôsobenia škody prenajímateľovi, zodpovedá za ňu nájomca v plnej výške.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ktoré je nutné urobiť. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla na prenajatom majetku v prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zo strany prenajímateľa.
5. V odôvodnených prípadoch je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov.
6. Bežné opravy, údržbu, úpravu, prípadne prestavbu prenajatých priestorov si zabezpečuje a hradí nájomca na vlastné náklady v súlade so zák. č. 595/2003 Z. z. o daniach z príjmu v platnom znení. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na úhradu nákladov vynaložených v súvislosti s rekonštrukciou, prípadne prestavbou nebytových priestorov.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať pravidelné revízie elektrických rozvodov a bleskozvodov. V prípade zistenia poruchy zabezpečí ich odstránenie na vlastné

- náklady. Ak vzniknuté poruchy boli spôsobené nájomcom, prenajímateľ ich dá odstrániť na náklady nájomcu.
8. Podľa VZN mesta Partizánske č. 2/2009 o čistote a poriadku mesta, sú užívatelia nehnuteľností, ktoré hraničia s verejným priestranstvom, povinní ich čistiť a primerane udržiavať, aby slúžili svojmu účelu. V zimnom období platí pre užívateľov objektov povinnosť odstraňovať sneh a náľadie. V prípade nepriaznivých klimatických podmienok je potrebné náľadie posypávať pieskom, aby sa predišlo úrazom chodcov.
 9. Náklady za spotrebu energií sa nájomca zaväzuje uhrádzať odo dňa vzniku nájomného vzťahu.
 10. Náklady za spotrebu elektrickej energie sa nájomca zaväzuje uhrádzať priamo dodávateľovi.
 11. Náklady za teplo je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi v štvrtročných preddavkoch. Po skončení kalendárneho roka prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi skutočné náklady za dodané a spotrebované teplo podľa fakturačného meradla a vyúčtovania nákladov od dodávateľa tepla.
 12. Náklady za spotrebu vody a stočné je nájomca povinný uhrádzať dodávateľovi.
 13. Náklady za odvoz smetí je nájomca povinný uhrádzať mestu Partizánske a v súlade s § 80 zák. č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady si splniť oznamovaciu povinnosť.
 14. Pri omeškaní úhrady nájomného a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi sankcie vo výške 0,05 % z výšky neuhradenej sumy za každý deň omeškania.

Čl. V. Záverečné ustanovenie.

1. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve sa vykonávajú písomnou formou so súhlasom oboch zainteresovaných strán.
3. Na všetky podmienky nájmu, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa vzťahujú ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia a na znak súhlasu ju podpisujú.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ aj nájomca obdržia po jednom rovnopise.

Partizánske 08. 08. 2016

Ing. Jarmila Machová
riaditeľka

Milan Miške
konateľ